

INFORMATIONEN ZUM MANNHEIMER GRUNDSTÜCKSMARKT 2014/2015



Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
für die Ermittlung von
Grundstückswerten in
Mannheim



Vorbemerkung

Die Informationen zum Mannheimer Grundstücksmarkt 2014/2015 geben einen kurzen, vorläufigen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung auf dem Mannheimer Immobilienmarkt im Berichtszeitraum 2014/2015. Neben der allgemeinen Marktentwicklung (Anzahl der Eigentumsübertragungen, Geld- und Flächenumsätze) in Tabelle 1 wird auch eine Zusammenfassung über durchschnittlich bezahlte Wohn- bzw. Nutzflächenpreise für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser / Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 % sowie über Mittelpreise für Eigentumswohnungen in den Tabellen 4, 5 und 8 gegeben.

Zusätzlich werden die vom Gutachterausschuss in der Sitzung am 07.12.2016 ermittelten Liegenschaftszinssätze, Ertrags- und Sachwertfaktoren mit den zugehörigen Modellen veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim 2014-2016 wird im Laufe des ersten Halbjahres 2017 in gewohnter Form und Ausführlichkeit erscheinen.

Aufschlüsselung der eingegangenen Verträge 2012 – 2015

Grundstückstyp	Jahr	Anzahl	%	Umsatz (€)	%	Fläche (m²)	%
bebaute Grundstücke	2012	711	21,3	450.806.844	54,6	612.815	58,4
	2013	679	24,1	730.999.228	66,0	551.325	60,3
	2014	668	23,0	463.329.199	53,3	709.807	58,6
	2015	712	24,2	559.622.403	55,5	676.351	61,1
Gebäude im Erbbaurecht	2012	59	1,8	11.302.046	1,4	-	-
	2013	46	1,6	21.950.571	2,0	-	-
	2014	57	2,0	13.610.377	1,6	-	-
	2015	55	1,9	13.749.744	1,4	-	-
Wohnungs- / Teileigentum (inklusive der Erbbaurechte für Wohnungs- / Teileigentum)	2012	2.314	69,4	308.941.942	37,4	-	-
	2013	1.801	63,8	294.137.010	26,6	-	-
	2014	1.866	64,2	295.935.850	34,1	-	-
	2015	1.888	64,2	337.725.591	33,5	-	-
neubestellte Erbbaurechte	2012	6	0,2	-	-	3.468	0,3
	2013	7	0,2	-	-	97.236	10,6
	2014	4	0,1	-	-	13.419	1,1
	2015	5	0,2	-	-	8.393	0,8
verkaufte Erbbaugrundstücke (nur Verkauf des Grundstücks im Regelfall zur Vereinigung mit dem Erbbaurecht)	2012	33	1,0	3.343.457	0,4	12.315	1,2
	2013	44	1,6	5.592.508	0,5	24.249	2,7
	2014	53	1,8	9.602.643	1,1	59.895	4,9
	2015	48	1,6	8.377.969	0,8	31.093	2,8
unbebaute Grundstücke	2012	142	4,3	44.116.164	5,3	287.601	27,4
	2013	142	5,0	46.792.426	4,2	220.686	24,1
	2014	195	6,7	79.560.753	9,2	427.168	35,3
	2015	187	6,4	81.936.592	8,1	390.736	35,3
Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse)	2012	65	1,9	7.012.208	0,8	-	-
	2013	72	2,6	6.633.901	0,6	-	-
	2014	63	2,2	6.897.945	0,8	-	-
	2015	45	1,5	6.492.605	0,6	-	-
Sonstige	2012	5	0,1	163.743	0,0	132.933	12,7
	2013	31	1,1	1.405.410	0,1	21.122	2,3
	2014	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	2015	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gesamt	2012	3.335	100	825.686.404	100	1.049.132	100
	2013	2.822	100	1.107.511.054	100	914.618	100
	2014	2.906	100	868.936.767	100	1.210.289	100
	2015	2.940	100	1.007.904.903	100	1.106.573	100

Tabelle 1

(Vorläufiger Stand: Dezember 2016)

Individuelle Bebauung und Geschosswohnungsbau

Übersicht über die Verkaufsfälle im Jahr 2014

Altersklasse	1	2	3	4	5	6	
	Baujahr bis 1930	Baujahr 1931 - 1950	Baujahr 1951 - 1991	Baujahr 1992 - 2002	Baujahr 2003 - 2013	Baujahr ab 2014	Gesamt alle Baujahre
Gebäudetyp							
Einfamilienhäuser							
Ø Wohnfläche in m ²	130	127	148	157	132	137	143
Ø Grundstücksgröße in m ²	323	460	358	252	187	207	316
Ø Kaufpreis in €	225.592	254.987	325.227	375.549	332.300	311.779	316.216
Anzahl	16	12	127	17	13	40	225
Zweifamilienhäuser							
Ø Wohnfläche in m ²	172	-	174	-	-	-	173
Ø Grundstücksgröße in m ²	403	-	445	-	-	-	434
Ø Kaufpreis in €	260.200	-	287.218	-	-	-	279.713
Anzahl	5	0	13	0	0	0	18
Mehrfamilienhäuser / Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 %							
Ø Wohnfläche in m ² (Angabe m ² ohne Nutzflächen)	362	248	449	*	-	-	415
Ø Grundstücksgröße in m ²	479	510	420	*	-	-	437
Ø Kaufpreis in €	383.800	383.857	582.762	*	-	-	531.511
Anzahl	15	7	65	2	0	0	89

Anmerkung: * bei weniger als 3 Kauffällen keine Wertangabe

2014 - Tabelle 4

(Vorläufiger Stand: Dezember 2016)

Übersicht über die Verkaufsfälle im Jahr 2015

Altersklasse	1	2	3	4	5	6	
	Baujahr bis 1930	Baujahr 1931 - 1950	Baujahr 1951 - 1991	Baujahr 1992 - 2002	Baujahr 2003 - 2013	Baujahr ab 2014	Gesamt alle Baujahre
Gebäudetyp							
Einfamilienhäuser							
Ø Wohnfläche in m ²	120	122	153	146	139	142	146
Ø Grundstücksgröße in m ²	401	703	351	304	245	221	301
Ø Kaufpreis in €	233.193	256.800	344.466	394.611	406.584	366.624	353.068
Anzahl	14	5	129	18	19	111	296
Zweifamilienhäuser							
Ø Wohnfläche in m ²	184	*	177	-	-	-	176
Ø Grundstücksgröße in m ²	410	*	395	-	-	-	415
Ø Kaufpreis in €	293.333	*	369.450	-	-	-	342.821
Anzahl	3	1	10	0	0	0	14
Mehrfamilienhäuser / Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 %							
Ø Wohnfläche in m ² (Angabe m ² ohne Nutzflächen)	428	*	519	*	-	*	618
Ø Grundstücksgröße in m ²	324	*	423	*	-	*	493
Ø Kaufpreis in €	594.464	*	782.866	*	-	*	1.082.269
Anzahl	14	2	97	2	0	2	117

Anmerkung: * bei weniger als 3 Kauffällen keine Wertangabe

2015 - Tabelle 4

(Vorläufiger Stand: Dezember 2016)

Gebäudetyp		Wohn- bzw. Nutzflächenpreise 2013 bis 2015 für bebaute Grundstücke						Veränderungen in % zum Vorjahr		
		2013		2014		2015				
Altersklasse	Anzahl	Mittelpreis in €/m ²		Mittelpreis in €/m ²		Mittelpreis in €/m ²				
		Anzahl	Mittelpreis in €/m ²	Anzahl	Mittelpreis in €/m ²	Anzahl	Mittelpreis in €/m ²	Anzahl	Mittelpreis in €/m ²	
Einfamilienhäuser		-	-	40	2.303	111	2.581	111	2.581	+ 12,1 %
6	30	2.297	2.536	13	2.536	19	2.834	19	2.834	+ 11,7 %
5	13	2.164	2.374	17	2.374	18	2.677	18	2.677	+ 12,8 %
4	124	1.854	2.208	127	2.208	129	2.235	129	2.235	+ 1,2 %
3	19	1.511	1.984	12	1.984	5	1.935	5	1.935	- 2,4 %
2	-	-	1.740	16	1.740	14	1.786	14	1.786	+ 2,7 %
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	186	1.912	2.211	225	2.211	296	2.404	296	2.404	+ 8,7 %
Zweifamilienhäuser		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	1	*	-	-	-	-	-	-	-	-
3	36	1.618	1.639	13	1.639	10	2.033	10	2.033	+ 24,1 %
2	3	1.250	-	-	-	1	*	1	*	-
1	-	-	1.525	5	1.525	3	1.214	3	1.214	- 20,4 %
Gesamt:	40	1.588	1.607	18	1.607	14	1.836	14	1.836	+ 14,2 %
Mehrfamilienhäuser/Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 %		-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	2	*	2	*	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	*	2	*	2	*	2	*	-
3	80	1.089	1.290	65	1.290	97	1.422	97	1.422	+ 10,2 %
2	13	823	1.577	7	1.577	2	*	2	*	-
1	5	985	1.083	15	1.083	14	1.273	14	1.273	+ 17,5 %
Gesamt:	98	1.048	1.286	89	1.286	117	1.430	117	1.430	+ 11,2 %
Gesamt:		324	1.611	332	1.931	427	2.119	427	2.119	+ 9,7 %

Anmerkung: * bei weniger als 3 Kauffällen keine Preisangabe

Altersklassen: (Durchgreifende Modernisierung ist verjüngend und bei den Auswertungen berücksichtigt)

1: Baujahr bis 1930 - 2: Baujahr 1931 - 1950 - 3: Baujahr 1951 - 1991 - 4: Baujahr 1992 - 2002 - 5: Baujahr 2003 - 2013 - 6: Baujahr ab 2014

Tabelle 5
(Vorläufiger Stand: Dezember 2016)

Übersicht Wohnungseigentum 2012 – 2015

Eigentumswohnungen 2012 - 2015 (mit Collini-Center, ohne Studentenappartements bzw. „Betreutes-Wohnen“)									
Jahr		Wiederverkaufte Wohnungen		Umgewandelte Wohnungen		Neubauwohnungen		Zusammen	
	Wohnungsgröße in m ²	Anzahl	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche	Anzahl	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche	Anzahl	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche	Anzahl	Ø Preis in €/m ² Wohnfläche
2012	bis 45	205	1.268	25	1.702	7	2.546	237	1.352
	46 - 70	386	1.434	77	1.728	11	3.164	474	1.522
	71 - 95	264	1.529	66	1.766	57	2.714	387	1.744
	96 - 120	85	1.797	34	2.007	71	2.984	190	2.278
	über 120	39	2.243	20	2.654	29	3.395	88	2.716
Gesamt:		979	1.489	222	1.863	175	2.958	1.376	1.736
2013	bis 45	185	1.431	14	2.073	2	*	201	1.501
	46 - 70	312	1.529	79	1.915	12	3.300	403	1.658
	71 - 95	252	1.595	29	2.122	24	3.054	305	1.760
	96 - 120	80	1.913	13	2.222	32	3.135	125	2.258
	über 120	26	2.110	15	3.183	24	3.577	65	2.899
Gesamt:		855	1.581	150	2.123	94	3.265	1.099	1.799
2014	bis 45	187	1.415	9	2.377	9	3.051	205	1.529
	46 - 70	189	1.695	28	2.428	22	3.556	239	1.952
	71 - 95	220	1.753	17	3.010	41	3.060	278	2.022
	96 - 120	73	1.805	12	4.472	65	3.004	150	2.538
	über 120	19	2.328	18	4.167	30	3.258	67	3.239
Gesamt:		688	1.666	84	3.205	167	3.138	939	2.066
2015	bis 45	243	1.583	15	3.456	1	*	259	1.695
	46 - 70	274	1.729	37	2.630	47	3.404	358	2.042
	71 - 95	185	1.901	52	2.432	84	3.241	321	2.338
	96 - 120	56	2.563	21	3.628	72	3.257	149	3.048
	über 120	20	2.876	21	4.132	30	3.504	71	3.513
Gesamt:		778	1.814	146	3.004	234	3.309	1.158	2.266

Anmerkung: * bei weniger als 3 Käuffällen keine Preisangabe

Tabelle 8

(Vorläufiger Stand: Dezember 2016)

Liegenschaftszinssätze / Ertragsfaktoren 2014 / 2015

Liegenschaftszinssätze 2014 / 2015

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 (3) ImmoWertV).

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude und der Bewirtschaftungskosten nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes wurden die Verträge von 2014 / 2015 verwendet.

Die Ermittlung des **Liegenschaftszinssatzes** erfolgt iterativ mit der nach p umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren:

$$p = \left(\frac{RE \times 100}{KP} \right) - \left(\frac{100 \times (q - 1)}{(q^n - 1) \times \left(\frac{KP}{G} \right)} \right)$$

mit

p	=	Liegenschaftszinssatz in %
RE	=	Reinertrag
KP	=	Kaufpreis
q	=	$1 + (p/100)$
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes
G	=	Gebäudeanteil vom Kaufpreis ($G = KP - BW$)
BW	=	Bodenwert

$$1. \text{ Näherung } p^0 = \left(\frac{RE}{KP} \right) \times 100$$

Bei Kaufpreisen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wird angenommen, dass **keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** zu berücksichtigen sind.

Anmerkung:

Die Liegenschaftszinssätze und Standardabweichungen werden auf eine Stelle hinter dem Komma gerundet. Bei einer Anzahl der Fälle unter 5 wird diese in Klammern gesetzt. Die Werte in () besitzen keine hinreichend auswertbare Datengrundlage und sind statistisch nicht gesicherte Werte.

Hinweis:

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden. Die Spannen der Liegenschaftszinssätze können bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes als Grundlage dienen. Sie beschreiben das Verhältnis auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale.

Mit Veröffentlichung der Informationen zum Mannheimer Grundstücksmarkt 2014 / 2015 sind diese Liegenschaftszinssätze gültig. Für zurückliegende Wertermittlungstichtage wird auf bisherige Veröffentlichungen zu den Liegenschaftszinssätzen verwiesen.

Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 2014 und 2015

Modellparameter	Definitionen und Hinweise/Erläuterungen
Normierter Kaufpreis	<p>Wohneigentume und bebaute Grundstücke:</p> <p>Eingabe des im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreises, umgerechnet auf definierte Normverhältnisse (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Zubehör und Inventar und bei bebauten Grundstücken Abspaltung selbständig nutzbarer Teilflächen).</p> <p>Ausschluss von Kaufpreisen mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Nur Wiederverkäufe bzw. Zweiterwerbe.</p> <p>Bei Kaufpreisen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wird angenommen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der normierte Kaufpreis kann auch typische Nebengebäude wie Garagen, Carports etc. enthalten, sofern diese nutzbar sind.</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (ortsübliche Vergleichsmiete) aus dem Wohneigentum bzw. Grundstück. Als Grundlage hierfür wurde im Sinne § 17 ImmoWertV der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel herangezogen.</p> <p>Wohneigentume:</p> <p>Bei Wohneigentume und Studentenappartements wurde die Miete aus dem aktuell gültigen Mietspiegel der Stadt Mannheim (vgl. Tabelle 1 und 2) mit unterstellter guter Ausstattung (Bad und Sammelheizung) angesetzt.</p> <p>Bebaute Grundstücke:</p> <p>Die Mieten für Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser, für gewerblich genutzte Grundstücke sowie für Mischgrundstücke werden in der Höhe angesetzt, die von den Eigentümern in den Fragebögen angegeben worden sind.</p>

	<p>Die Mieterträge für Wohnraum wurden auf Grundlage des aktuell gültigen Mietspiegels der Stadt Mannheim überprüft. Bei wesentlicher Abweichung wurde der Kaufpreis für die Auswertung ausgeschlossen. Die angegebenen Gewerbemieten wurden nicht auf ihre Nachhaltigkeit bzw. Richtigkeit überprüft.</p>
GND/RND	<p>Wohneigentume:</p> <p>Eingabe der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Gebäudetypen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwei-, Drei-, Mehrfamilienwohnhaus, Mischgrundstücke und Wohnhochhaus 80 Jahre GND / mind. 30 RND <p>Bebaute Grundstücke:</p> <p>Eingabe der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Gebäudetypen. Modifizierung der Restnutzungsdauer nach Punktesystem AGVGA-NRW gemäß Anlage 4 der SW-RL.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Zweifamilienwohnhaus 70 Jahre GND / mind. 20 RND - Drei- und Mehrfamilienwohnhaus, Bürogebäude, Wohnhochhaus, gemischt genutzte Gebäude 70 Jahre GND / mind. 20 RND - gewerblich genutzte Gebäude, Einzelhandel, Garagen 60 Jahre GND / mind. 20 RND
Bewirtschaftungskosten	<p>Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurde auf Grundlage durchschnittlich pauschalierter Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter Immobilienbewertung Kapitel 3.05 ff. (Stand 10/2010) vorgenommen. Entsprechende Tabellenwerte bezogen auf GND (80, 70, 60 Jahre) und Bodenrichtwertniveau (100-200,- €/m² bzw. > 200,- €/m²), Zwischenwerte wurden interpoliert.</p>
Bodenwert BW	<p>Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen, und zwar der zum Zeitpunkt der Erfassung aktuelle Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag.</p> <p>(Stichtag 31.12.2012 für Berichtsjahr 2014 bzw. Stichtag 31.12.2014 für Berichtsjahr 2015).</p>

Ertragsfaktoren 2014 / 2015

Der Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) als ein Vergleichsfaktor für bebaute Grundstücke ist definiert als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder Jahresroherträgen. Die Ertragsfaktoren können auch auf den Gebäudeanteil bezogen werden. Dies hat zur Folge, dass der Kaufpreis um den Bodenwert zu reduzieren ist. Die Kaufpreise sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag zu beziehen.

Für die Berichtsjahre **2014/2015** wurden **Jahresrohertragsfaktoren** nach folgender Formel abgeleitet:

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die Ausführungen hinsichtlich der Modellparameter der Liegenschaftszinssätze gelten hier analog. Die Ertragsfaktoren wurden aus den Fällen ermittelt, die für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen worden sind.

Liegenschaftszinssätze / Ertragsfaktoren 2014

Beschluss des Gutachterausschusses

	Anzahl der auswertbaren Fälle	Liegenschaftszinssatz			Jahresrohertragsfaktor	
		arithmetisches Mittel	Standardabweichung	Spanne	Spanne	arithmetisches Mittel
Ein-/Zweifamilienhäuser						
20 - 40 Jahre RND	-	-	-	-	-	-
41 - 65 Jahre RND	(1)	(2,6 %)	-	-	-	(24,2)
Drei-/Mehrfamilienhäuser						
20 - 35 Jahre RND	22	3,1 %	+/- 0,1	2,2 - 4,0 %	12,4 - 18,9	15,3
36 - 55 Jahre RND	5	3,2 %	+/- 0,2	2,6 - 3,6 %	18,9 - 22,9	20,2
gewerblich genutzte Gebäude						
20 - 40 Jahre RND	(2)	(5,2 %)	(+/- 0,4)	(4,8 - 5,7 %)	(13,2 - 15,5)	(14,4)
Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%						
20 - 35 Jahre RND	6	3,7 %	+/- 0,2	3,2 - 4,4 %	13,5 - 16,4	14,7
36 - 50 Jahre RND	(1)	(5,2 %)	-	-	-	(14,0)
Wohnungseigentum nach WEG						
30 - 50 Jahre RND und 30 - 50 m ² Wohnfläche	26	3,7 %	+/- 0,1	2,5 - 4,8 %	12,0 - 19,6	15,5
30 - 50 Jahre RND und 51 - 90 m ² Wohnfläche	87	2,6 %	+/- 0,1	1,6 - 4,3 %	15,6 - 23,7	19,2
51 - 70 Jahre RND und 30 - 50 m ² Wohnfläche	27	4,1 %	+/- 0,2	2,9 - 6,4 %	12,5 - 22,4	17,6
51 - 70 Jahre RND und 51 - 90 m ² Wohnfläche	98	3,4 %	+/- 0,1	2,5 - 4,7 %	15,1 - 28,2	21,0
Studentenappartements nach WEG						
51 - 70 Jahre RND bis 45 m ² Wohnfläche	23	7,4 %	+/- 0,3	5,2 - 10,1 %	7,3 - 13,2	10,0

Anmerkung: Werte in () besitzen eine statistische Unsicherheit

Liegenschaftszinssätze / Ertragsfaktoren 2015

Beschluss des Gutachterausschusses

	Anzahl der auswertbaren Fälle	Liegenschaftszinssatz		Jahresrohertragsfaktor		
		arithmetisches Mittel	Standardabweichung	Spanne	Spanne	arithmetisches Mittel
Ein-/Zweifamilienhäuser						
20 - 40 Jahre RND	5	1,9 %	+/- 0,3	1,3 - 2,6 %	17,8 - 27,2	21,4
41 - 65 Jahre RND	(3)	(2,4 %)	(+/- 0,5)	(1,7 - 3,4 %)	(19,8 - 31,3)	(27,1)
Drei-/Mehrfamilienhäuser						
20 - 35 Jahre RND	29	3,1 %	+/- 0,1	2,3 - 3,9 %	12,2 - 21,9	16,1
36 - 55 Jahre RND	10	3,3 %	+/- 0,2	2,6 - 4,3 %	15,1 - 20,9	17,7
gewerblich genutzte Gebäude						
20 - 40 Jahre RND	(3)	(6,1 %)	(+/- 0,3)	(5,5 - 6,7 %)	(11,9 - 12,8)	(12,3)
Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50%						
20 - 35 Jahre RND	8	3,6 %	+/- 0,2	3,2 - 4,5 %	12,6 - 16,8	14,9
36 - 50 Jahre RND	5	4,1 %	+/- 0,2	3,8 - 4,9 %	14,2 - 16,4	15,3
Wohnungseigentum nach WEG						
30 - 50 Jahre RND und 30 - 50 m ² Wohnfläche	16	3,2 %	+/- 0,1	2,6 - 4,3 %	13,0 - 20,6	16,7
30 - 50 Jahre RND und 51 - 90 m ² Wohnfläche	73	2,5 %	+/- 0,1	1,5 - 4,1 %	15,8 - 23,6	19,8
51 - 70 Jahre RND und 30 - 50 m ² Wohnfläche	18	3,7 %	+/- 0,3	2,3 - 6,1 %	11,6 - 26,9	19,6
51 - 70 Jahre RND und 51 - 90 m ² Wohnfläche	74	3,1 %	+/- 0,1	1,9 - 4,5 %	15,5 - 31,6	21,9
Studentenappartements nach WEG						
51 - 70 Jahre RND bis 45 m ² Wohnfläche	50	7,1 %	+/- 0,2	5,4 - 10,4 %	7,1 - 14,1	10,6

Anmerkung: Werte in () besitzen eine statistische Unsicherheit

Sachwertfaktoren 2014 und 2015

Der Verkehrswert eines mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks kann u. a. gemäß ImmoWertV nach dem **Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von **Sachwertfaktoren** (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat bei Verkäufen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** bzw. **Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücken** in den Berichtsjahren **2014 und 2015** vorläufige Sachwerte berechnet. Aus diesen wurden sog. **Sachwertfaktoren** abgeleitet, in dem das Verhältnis normierter Kaufpreise zu berechneten vorläufigen Sachwerten bestimmt wurde.

Untersuchte Objektarten:

- Gruppe 1: freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Gruppe 2: Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke

Untersuchte Ortsteile / Ortsteilbereiche 2014:

- Gruppe 1: Schönau, Sandhofen, Gartenstadt, Käfertal Nord, Käfertal Süd, Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen, Vogelstang, Wallstadt, Feudenheim, Neuostheim, Neckarau, Niederfeld, Rheinau Mitte
- Gruppe 2: Blumenau, Schönau, Sandhofen, Gartenstadt, Waldhof, Käfertal Nord, Käfertal Mitte, Käfertal Süd, Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen, Vogelstang, Wallstadt, Feudenheim, Neuhermsheim, Neckarau, Niederfeld, Seckenheim, Pfingstberg, Friedrichsfeld, Rheinau

Untersuchte Ortsteile / Ortsteilbereiche 2015:

- Gruppe 1: Schönau, Sandhofen, Gartenstadt, Käfertal Nord, Käfertal Mitte, Käfertal Süd, Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen, Vogelstang, Wallstadt, Feudenheim, Neuostheim, Lindenhof, Almenhof, Niederfeld, Seckenheim, Rheinauer See
- Gruppe 2: Blumenau, Schönau, Sandhofen, Gartenstadt, Waldhof, Käfertal Nord, Käfertal Mitte, Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen, Neckarstadt-West, Vogelstang, Wallstadt, Feudenheim, Neuostheim, Neuhermsheim, Almenhof, Neckarau, Seckenheim, Pfingstberg, Friedrichsfeld, Rheinau Mitte, Rheinauer See

Der **Sachwertfaktor** wird nach folgender Formel ermittelt:

$$k = \frac{KP}{vSW}$$

mit

<i>k</i>	=	<i>Sachwertfaktor</i>
<i>KP</i>	=	<i>Kaufpreis des Kaufalles</i>
<i>vSW</i>	=	<i>vorläufiger Sachwert des Kaufalles</i>

Bei Kaufpreisen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wird angenommen, dass **keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** zu berücksichtigen sind.

Die Sachwertfaktoren beschreiben das Verhältnis auf dem Grundstücksmarkt als statistische Durchschnittswerte ohne Berücksichtigung individueller Merkmale. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangspunkte bei der Erstellung von Gutachten zu betrachten und können nach Art und Lage des Objektes variieren.

Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren 2014 und 2015

Modellparameter	Definitionen und Hinweise/Erläuterungen	
Normierter Kaufpreis	<p>Eingabe des im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreises, umgerechnet auf definierte Normverhältnisse (z.B. Abspaltung selbständig nutzbarer Teilflächen, Abzug von Kaufpreisantteilen für Zubehör und Inventar).</p> <p>Ausschluss von Kaufpreisen mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse. Nur Zweiterwerb.</p> <p>Bei Kaufpreisen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wird angenommen, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen am Haus oder am Garagenhof etc.</p>	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen.	
	NHK 2000	NHK 2010
	NHK 2000 gemäß Tabellenwerte nach Sprengnetter Immobilienbewertung, Kapitel 3.01.1 ff., Berechnung über Grundtabellenwert des Gebäudetyps, Anpassung an das Baujahr, der Gebäudeart und des Ausstattungsstandards.	NHK 2010 gemäß Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) (Stand: 05.09.2012).
Bruttogrundfläche (BGF)	gemäß DIN 277 / 1987	gemäß DIN 277 / 2005
Regionalfaktoren	Multiplikation mit dem Korrekturfaktor für das Bundesland Baden-Württemberg in Verbindung mit der Ortsgröße; Regionalgesamtfaktor 1,06.	<u>keine</u> Verwendung von Regionalfaktoren.
Baunebenkosten	<p>Freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: 15-16 %</p> <p>Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke: 14 %</p>	in den NHK 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (ausstattungsunabhängig) in Anlehnung an Anlage 4 der WertR 2002.	70 Jahre (ausstattungsunabhängig) in Anlehnung an Anlage 3 der SW-RL.
Baupreisindex	Basisjahr 2000	Basisjahr 2010
	Aktueller Baupreisindex zum Stichtag des Vertragsdatums (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“).	
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.	
Restnutzungsdauer	Modifizierung der Restnutzungsdauer nach Punktesystem AGVGA-NRW gemäß Anlage 4 der SW-RL.	
bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Die für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden mit ihrem geschätzten Zeitwert berücksichtigt.	
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Kellerausgangstreppen sind mit ihrem geschätzten Zeitwert in Ansatz zu bringen.	
Bodenwert	Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen, und zwar der zum Zeitpunkt der Erfassung aktuelle Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag. (Stichtag 31.12.2012 für das Berichtsjahr 2014 bzw. Stichtag 31.12.2014 für das Berichtsjahr 2015).	

Hinweis:

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es können nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden. Das Streudiagramm kann bei der Wahl des Sachwertfaktors als Grundlage dienen. Der Faktor kann aber nicht als absolut gesehen werden.

Mit Veröffentlichung der Informationen zum Mannheimer Grundstücksmarkt 2014 / 2015 sind diese Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2000 bzw. 2010 gültig. Für zurückliegende Wertermittlungstichtage wird auf bisherige Veröffentlichungen zu den Sachwertfaktoren verwiesen.

Merkmale der ausgewerteten Kauffälle

Die ausgewerteten Kauffälle weisen für die jeweiligen Merkmale folgende Durchschnittswerte bzw. Spannen (niedrigster bzw. höchster Wert des Merkmals) auf. Abweichungen für ein zu bewertendes Objekt sind entsprechend zu berücksichtigen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2014

Bodenrichtwert [€/m ²]	Kauf-fälle [Anzahl]	Baujahr	Grund-stücks-fläche [m ²]	Brutto-grund-fläche [m ²]	NHK 2000 *1) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2000 [€]	NHK 2010 *2) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2010 [€]
195 - 260	6	1966	485	358	673	316.943	832	285.982
		1938 - 1994	303 - 695	185 - 480	554 - 765	215.133 - 441.267	737 - 949	193.537 - 402.077
290 - 430	16	1962	424	343	699	341.129	870	313.578
		1912 - 2004	207 - 665	195 - 585	627 - 824	175.676 - 626.902	768 - 1.073	171.578 - 559.610

Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke 2014

Bodenrichtwert [€/m ²]	Kauf-fälle [Anzahl]	Baujahr	Grund-stücks-fläche [m ²]	Brutto-grund-fläche [m ²]	NHK 2000 *1) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2000 [€]	NHK 2010 *2) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2010 [€]
220 - 280	15	1967	332	237	655	224.499	725	192.727
		1932 - 2011	116 - 657	135 - 381	543 - 871	157.119 - 317.001	635 - 810	131.619 - 269.668
290 - 390	51	1970	283	269	675	255.902	732	218.378
		1892 - 2007	132 - 742	120 - 432	508 - 824	107.824 - 398.850	594 - 928	98.321 - 355.461
400 - 620	26	1985	232	268	722	304.245	736	249.309
		1948 - 2010	136 - 490	180 - 364	546 - 1.045	170.398 - 479.295	601 - 982	146.920 - 382.030

Wichtiger Hinweis:

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen, und zwar der zum Zeitpunkt der Erfassung aktuelle Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag (**Stichtag 31.12.2012 für das Berichtsjahr 2014**).

***1) Normalherstellungskosten Basisjahr 2000 (NHK 2000):** unter Berücksichtigung des Gebäudestandards, des Baujahrs und den Regionalfaktoren, ohne Einbezug der Baunebenkosten.

***2) Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (NHK 2010):** unter Berücksichtigung des Gebäudestandards einschließlich der Baunebenkosten.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 2015

Bodenrichtwert [€/m ²]	Kauf-fälle [Anzahl]	Baujahr	Grund-stücks-fläche [m ²]	Brutto-grund-fläche [m ²]	NHK 2000 *1) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2000 [€]	NHK 2010 *2) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2010 [€]
230 - 280	8	1957	476	287	644	259.522	807	239.895
		1930 - 1982	298 - 784	208 - 492	586 - 679	193.028 - 374.831	717 - 870	169.634 - 329.682
300 - 420	13	1961	428	357	726	387.182	854	349.737
		1903 - 2004	207 - 840	165 - 536	624 - 919	247.130 - 777.855	691 - 979	238.472 - 629.208
470 - 620	6	1958	510	429	737	530.006	867	495.049
		1925 - 1990	394 - 641	296 - 516	570 - 945	453.097 - 591.905	740 - 1.013	420.957 - 553.769

Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke 2015

Bodenrichtwert [€/m ²]	Kauf-fälle [Anzahl]	Baujahr	Grund-stücks-fläche [m ²]	Brutto-grund-fläche [m ²]	NHK 2000 *1) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2000 [€]	NHK 2010 *2) [€/m ² BGF]	vorläufiger Sachwert NHK 2010 [€]
220 - 280	21	1989	274	224	782	249.476	791	204.081
		1930 - 2011	125 - 678	94 - 384	601 - 910	157.101 - 395.551	622 - 880	126.402 - 328.840
290 - 390	50	1978	277	280	692	275.666	732	230.209
		1935 - 2010	146 - 601	192 - 417	535 - 843	150.721 - 475.268	576 - 903	135.869 - 385.293
400 - 540	21	1967	277	292	686	306.037	731	262.453
		1926 - 2012	159 - 490	216 - 486	579 - 851	148.315 - 584.401	629 - 834	125.306 - 471.598

Wichtiger Hinweis:

Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert herangezogen, und zwar der zum Zeitpunkt der Erfassung aktuelle Bodenrichtwert ohne Bebauungsabschlag (**Stichtag 31.12.2014 für das Berichtsjahr 2015**).

***1) Normalherstellungskosten Basisjahr 2000 (NHK 2000):** unter Berücksichtigung des Gebäudestandards, des Baujahrs und den Regionalfaktoren, ohne Einbezug der Baunebenkosten.

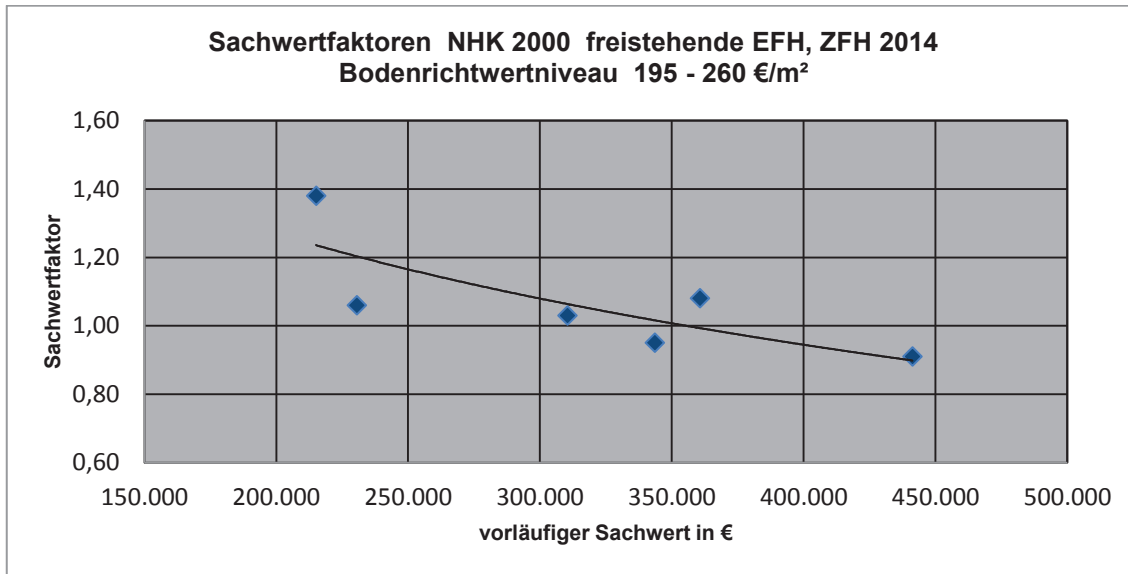
***2) Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (NHK 2010):** unter Berücksichtigung des Gebäudestandards einschließlich der Baunebenkosten.

Sachwertfaktoren 2014

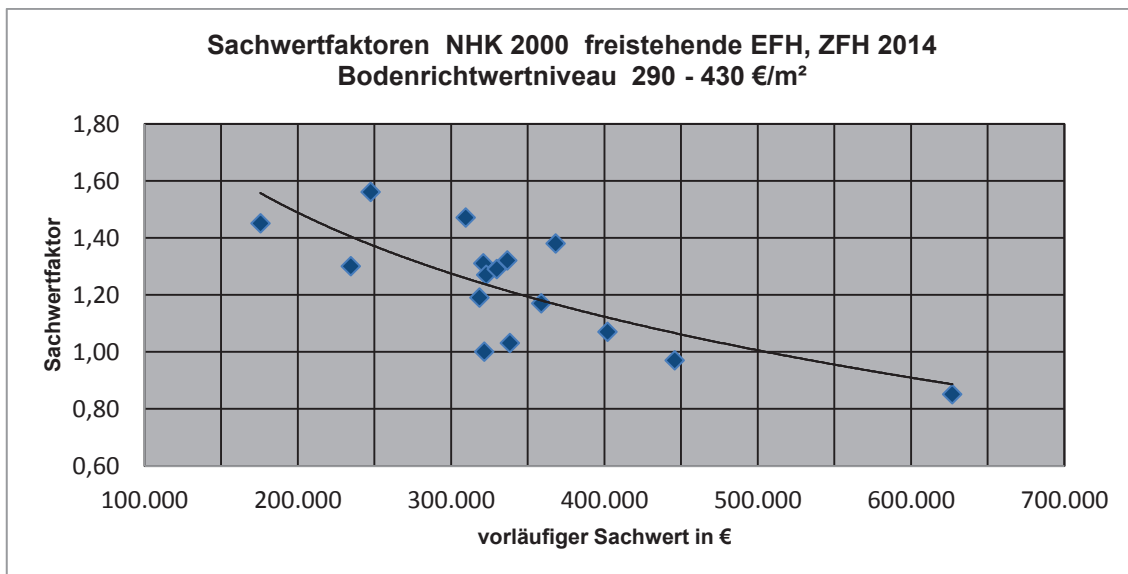
Anmerkung: Darstellung der Trendlinie in logarithmischer Form,
Randbereiche: statistisch nicht gesicherter Wertebereich

Einzelbetrachtung - Freistehende Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke

NHK 2000

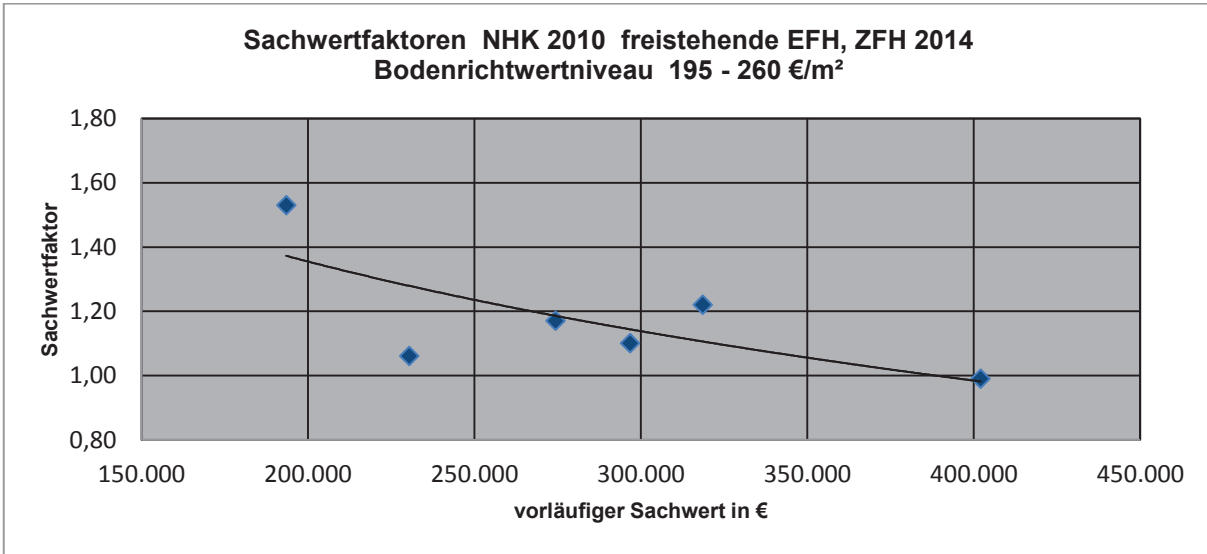


Anzahl der Fälle: 6

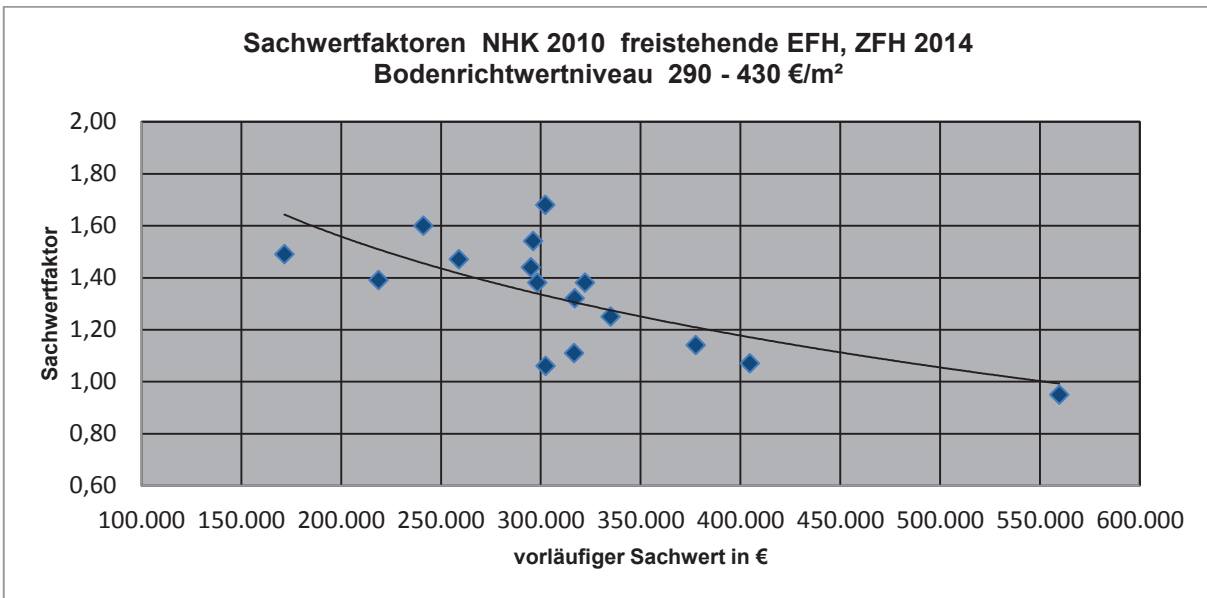


Anzahl der Fälle: 16

NHK 2010



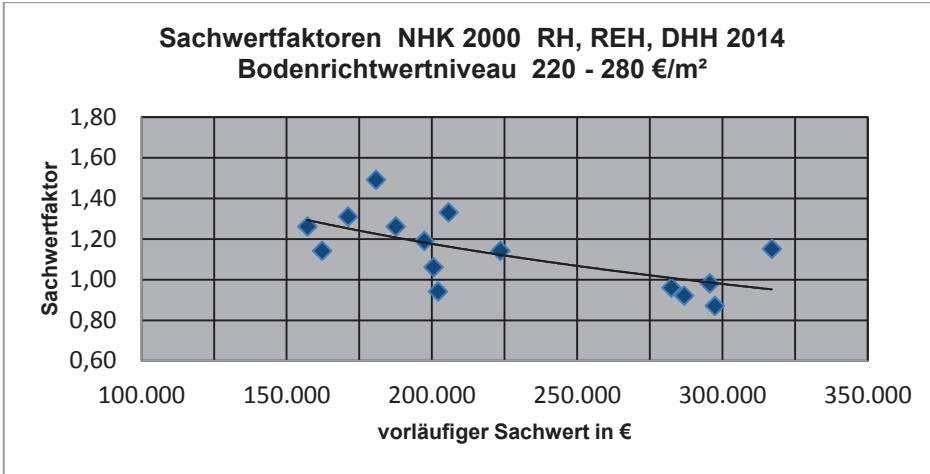
Anzahl der Fälle: 6



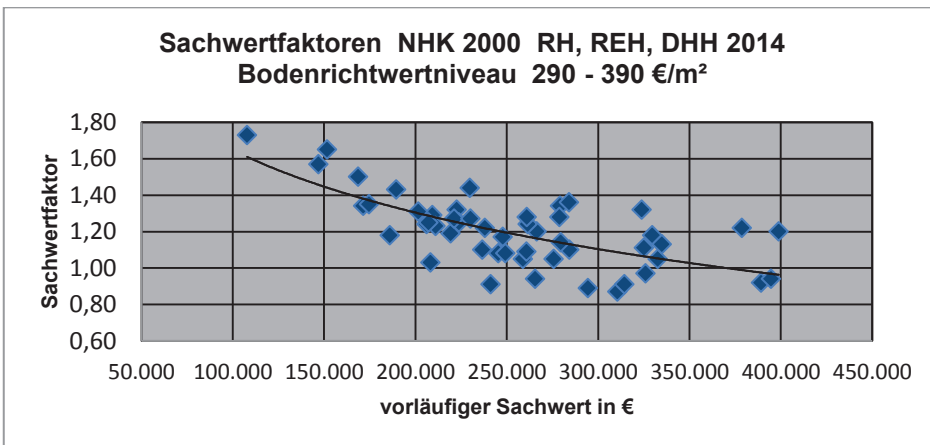
Anzahl der Fälle: 16

Einzelbetrachtung - Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke

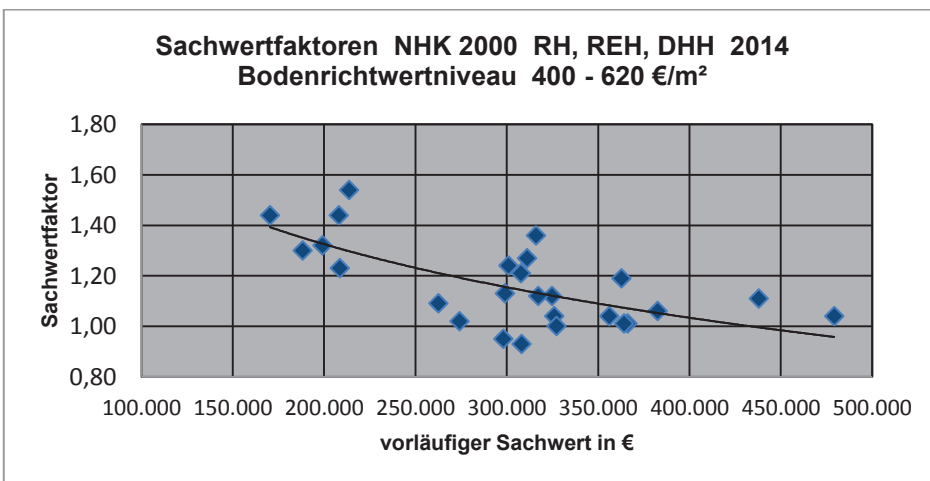
NHK 2000



Anzahl der Fälle: 15

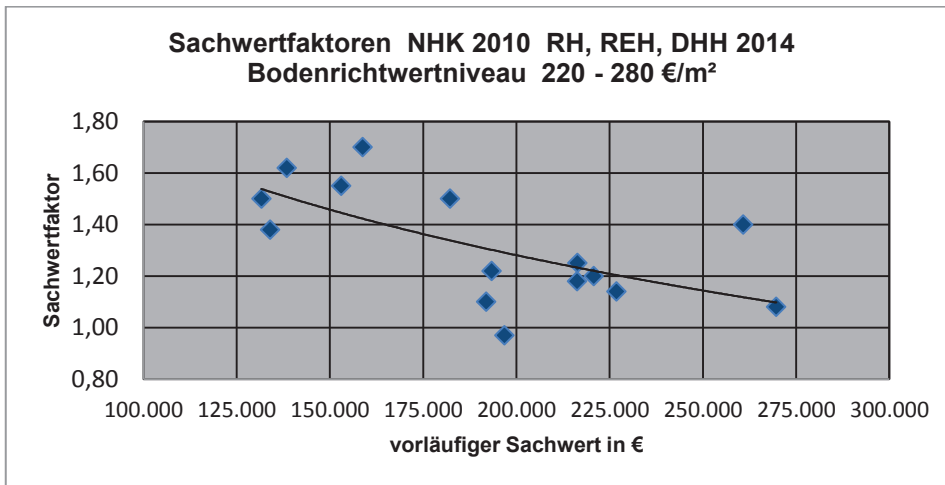


Anzahl der Fälle: 51

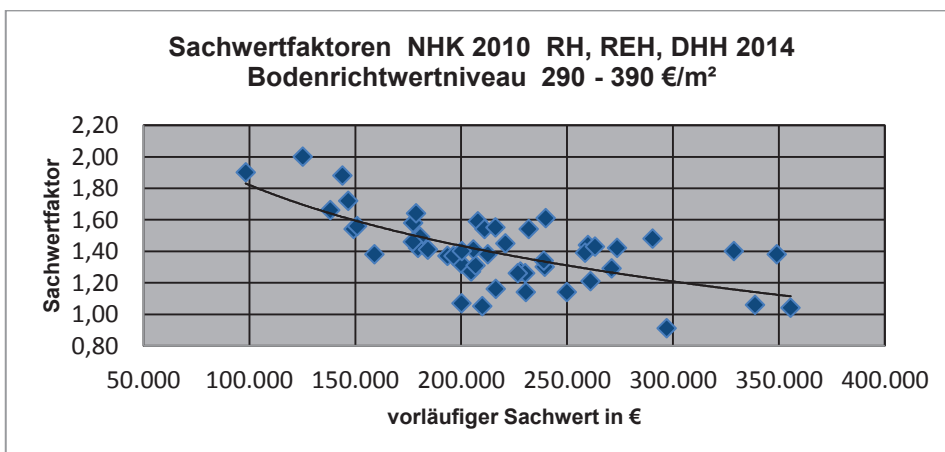


Anzahl der Fälle: 26

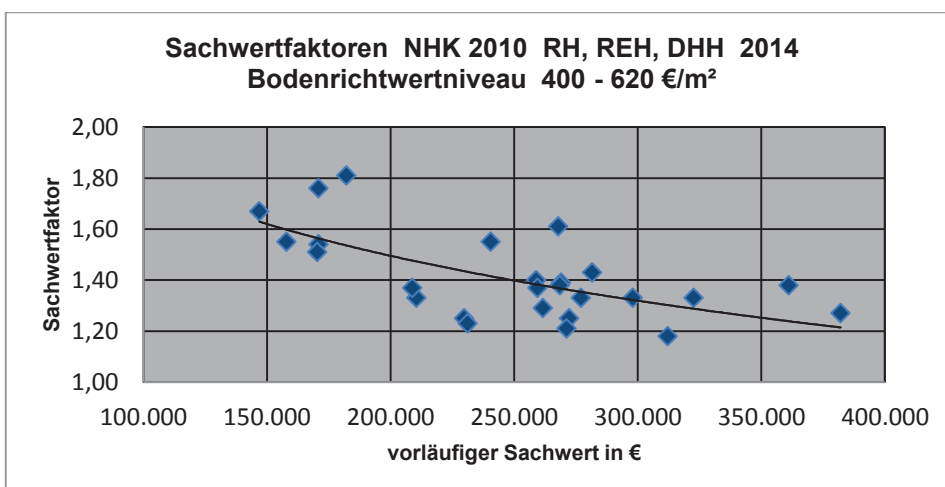
NHK 2010



Anzahl der Fälle: 15



Anzahl der Fälle: 51



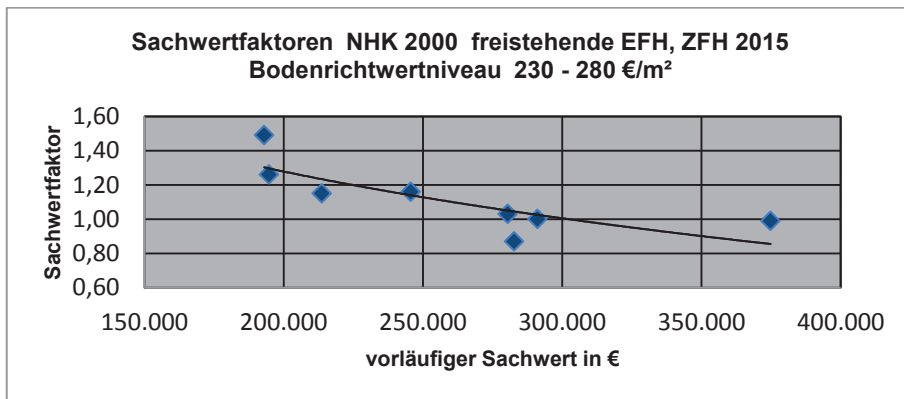
Anzahl der Fälle: 26

Sachwertfaktoren 2015

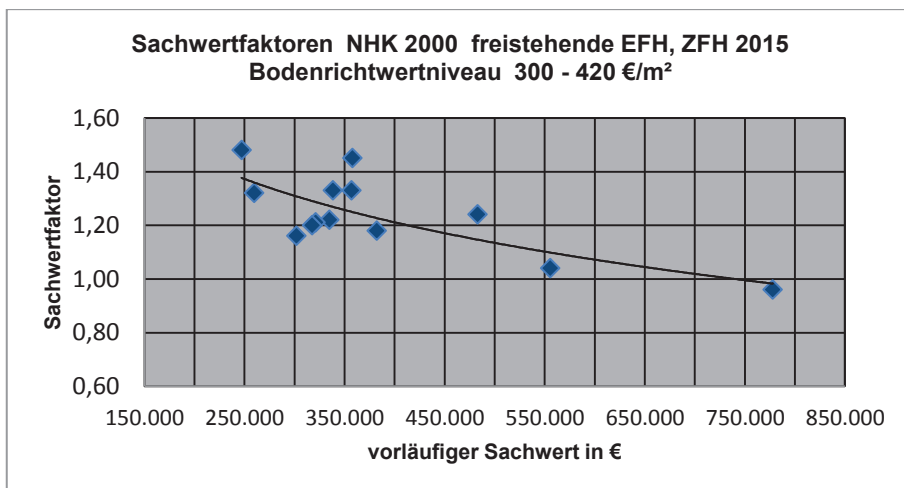
Anmerkung: Darstellung der Trendlinie in logarithmischer Form,
Randbereiche: statistisch nicht gesicherter Wertebereich

Einzelbetrachtung - Freistehende Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke

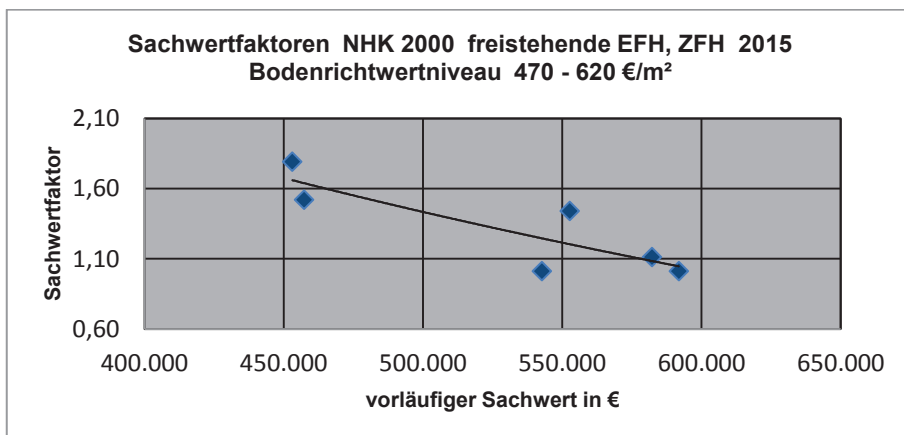
NHK 2000



Anzahl der Fälle: 8

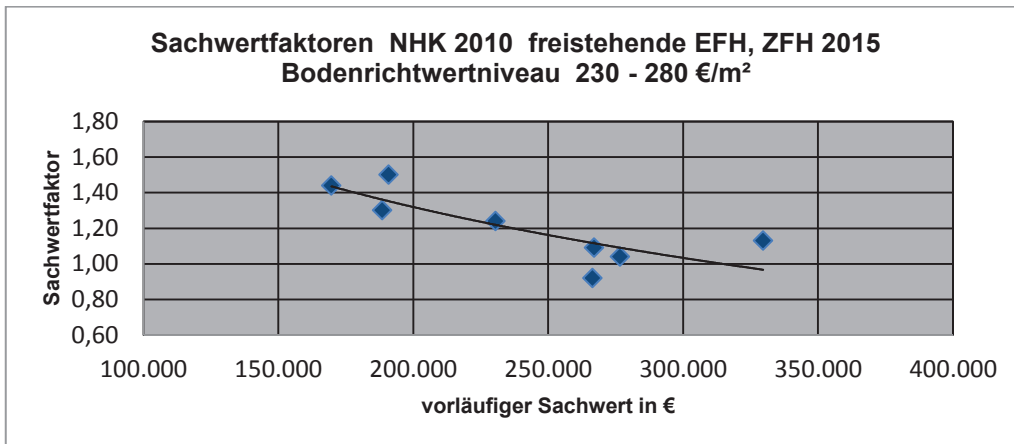


Anzahl der Fälle: 13

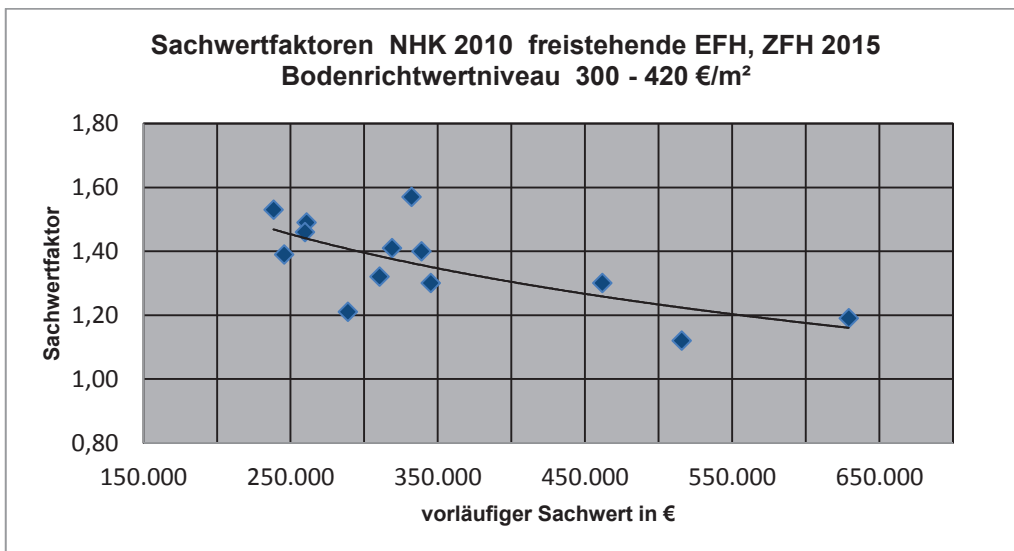


Anzahl der Fälle: 6

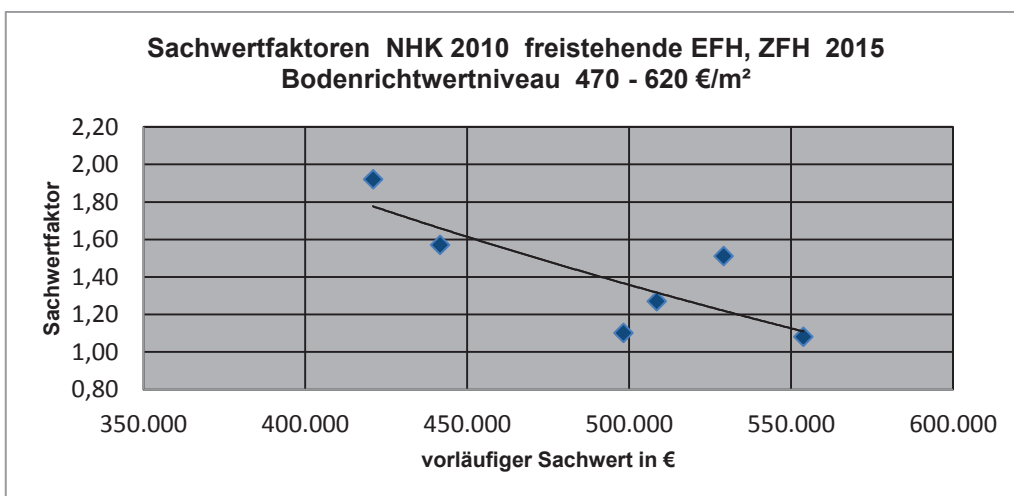
NHK 2010



Anzahl der Fälle: 8



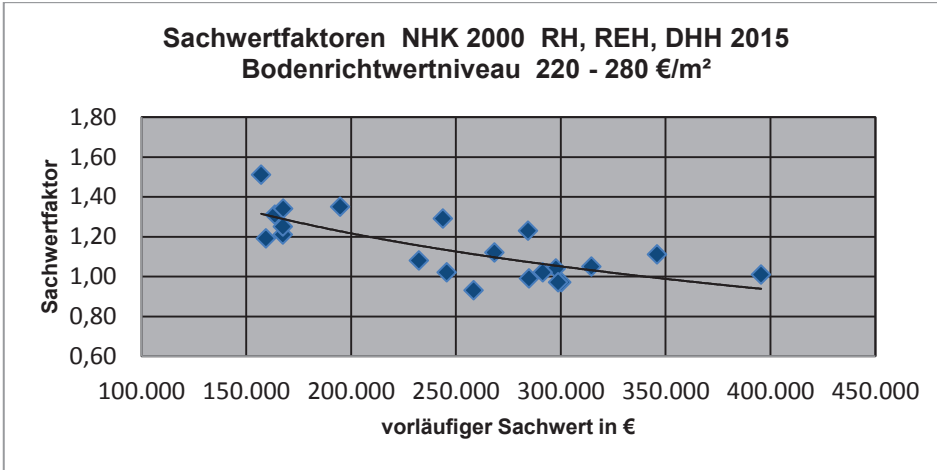
Anzahl der Fälle: 13



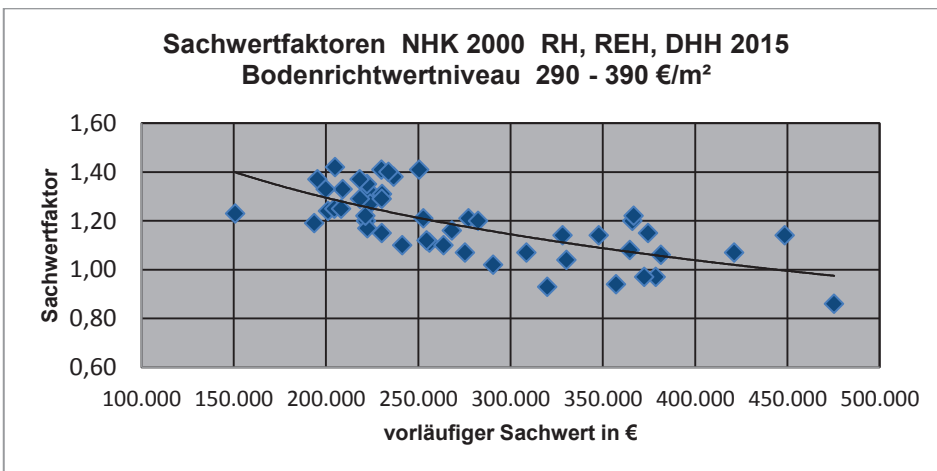
Anzahl der Fälle: 6

Einzelbetrachtung - Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke

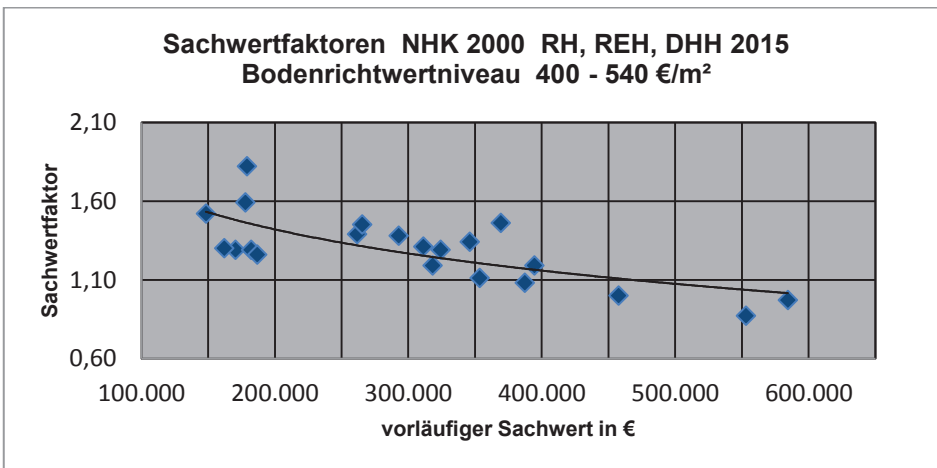
NHK 2000



Anzahl der Fälle: 21

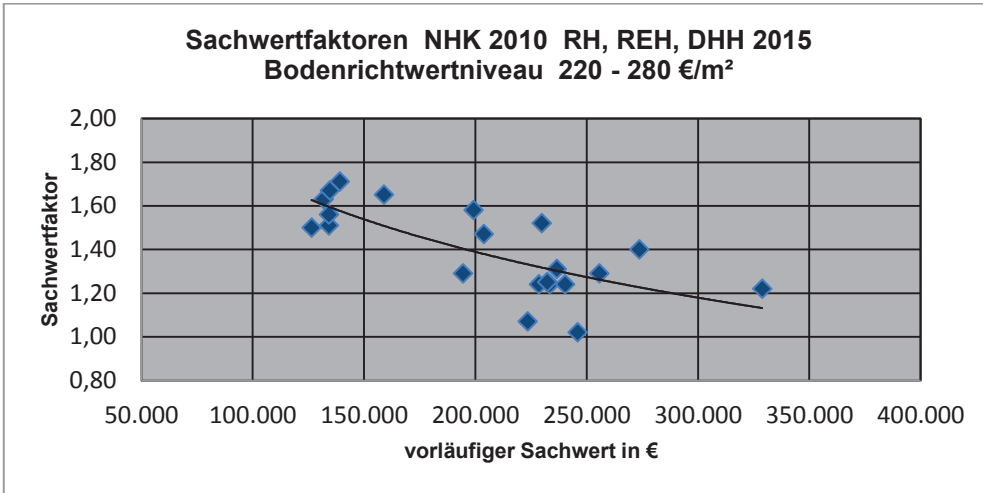


Anzahl der Fälle: 50

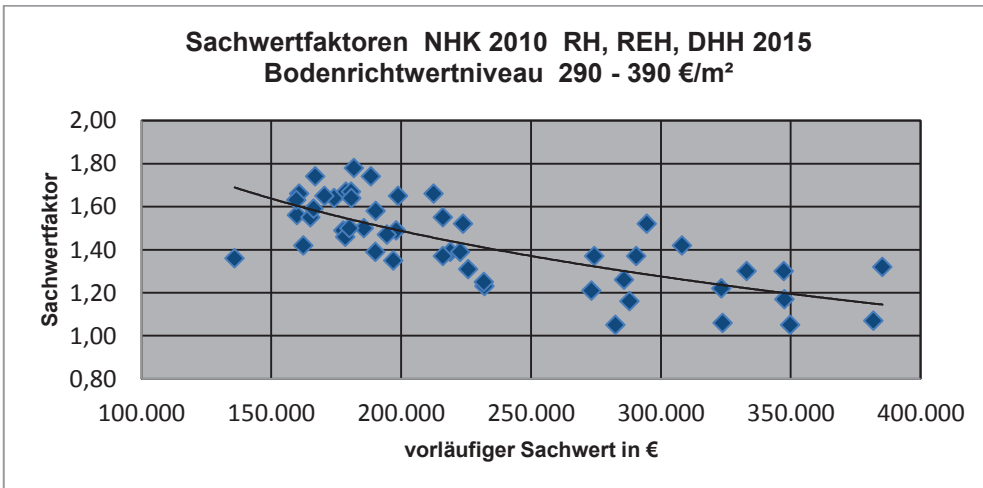


Anzahl der Fälle: 21

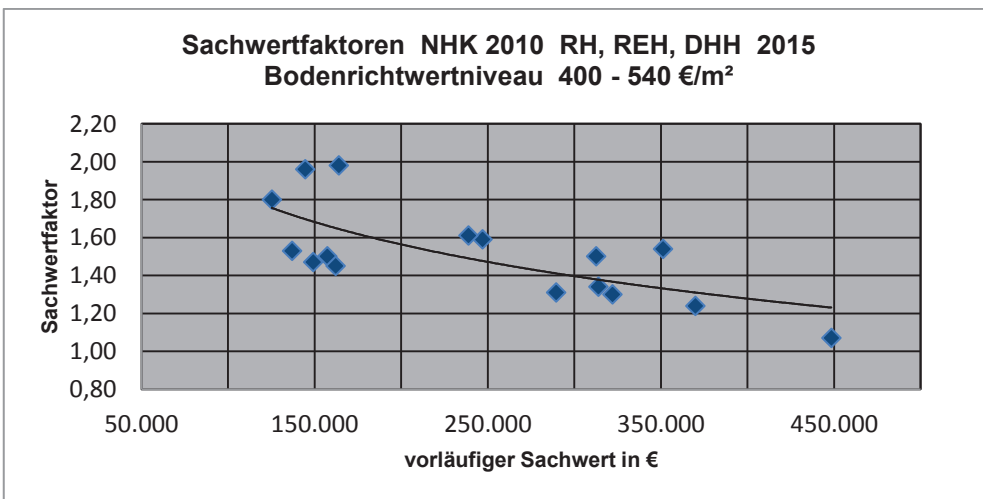
NHK 2010



Anzahl der Fälle: 21



Anzahl der Fälle: 50



Anzahl der Fälle: 21

IMPRESSUM

Herausgeber

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten
in Mannheim

Collinistraße 1

D-68161 Mannheim

Telefon: +49 (0)621 293-7516

Telefax: +49 (0)621 293-7054

E-Mail: gutachterausschuss@mannheim.de

Web: www.mannheim.de

Bildmaterial

Bilddatenbank Stadtmarketing Mannheim GmbH

Stand:

Dezember 2016

Irrtum vorbehalten.

© 2016 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.